

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBREBU WSI STĘPIN**

MPZP STĘPIN

**UCHWAŁA NR XXI/421/2004
RADY GMINY DŁUGOLEKA
z dnia 29 kwietnia 2004r.**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR 109 Z DNIA 9 czerwca 2004r. POZ. 1942**

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Joanna Mierzejewska
mgr inż. Andrzej Heldak
mgr inż. arch. Rafał Schmidt
mgr inż. Dorota Szczygielska –Niemiec
mgr inż. Łukasz Damurski**

WROCŁAW 2004

**UCHWAŁA NR XXI/421/2004
RADY GMINY DŁUGOLEKA
z dnia 29 kwietnia 2004r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi
Stępin.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 ze zm.) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XLIX/474/2002 Rady Gminy Długoleka z dnia 31.07.2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Stępin, Rada Gminy Długoleka uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE
§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Stępin w gminie Długoleka – zwany dalej **MPZP STĘPIN**, którego obowiązujące ustalenia o przeznaczeniu, warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów zostają wyrażone w postaci:

1. rysunku planu w skali 1:5000 stanowiącego załącznik graficzny do niniejszej uchwały obowiązującego w zakresie: granicy obszaru objętego planem, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach, w tym linii rozgraniczających tereny komunikacji, granic stref konserwatorskich, lokalizacji stanowisk archeologicznych, lokalizacji drzew pomnikowych, lokalizacji stanowisk zwierząt chronionych, granic stref ochronnych od cmentarza, stref ochronnych od gazociągów wysokiego ciśnienia, stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych 110 kV i 400 kV, zalecanego przebiegu planowanych elektroenergetycznych linii średniego napięcia oraz strefy uciążliwości planowanej drogi ekspresowej (wolnej od zabudowy mieszkaniowej);
2. zasad zagospodarowania terenów określonych w rozdziale II niniejszej uchwały;
3. zasad obsługi infrastruktury technicznej określonych w rozdziale III niniejszej uchwały;
4. zasad ochrony środowiska określonych w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć **MPZP STĘPIN**, o którym mowa w § 1 uchwały;
2. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:5000 z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
3. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
4. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi;
5. **budynkach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki garażowe oraz gospodarcze;
6. **inwestycjach uciążliwych** – należy przez to rozumieć inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz. 627 ze zm.).

**ROZDZIAŁ II
ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**§ 3
Zasady ogólne**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami identyfikacyjnymi:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej,
 - 2) USR – tereny usług sportu i rekreacji,
 - 3) U – tereny usług publicznych,
 - 4) UK – tereny usług kultury,
 - 5) U/P – tereny aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych
 - 6) EE – tereny urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - 7) ZC – tereny cmentarzy,
 - 8) RP – tereny gruntów rolnych,

- 9) RP/KS – tereny gruntów rolnych – rezerwa terenu dla potrzeb realizacji planowanej drogi klasy „S” – ekspresowej,
 - 10) WS – tereny wód otwartych stojących,
 - 11) KZ, KL, KD, KPJ – tereny komunikacji drogowej.
2. W granicach planu obowiązują następujące ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów:
- 1) W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych, przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych wprowadza się pasy wolne od zainwestowania o szerokości 4 m (od górnej krawędzi rowu) po obu stronach cieków;
 - 2) Obowiązuje strefa ochronna lasu w odległości 10 m od ściany lasu, w granicach której wyklucza się lokalizację zabudowy;
 - 3) Obowiązują strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400kV i 110kV, stanowiące proponowany obszar ograniczonego użytkowania:
 - a) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV, o szerokości 90 m (granice w odległości 45 m od osi linii w obu kierunkach),
 - b) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o szerokości 30 m (granice w odległości 15 m od osi linii w obu kierunkach);
 - 4) Do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia obowiązuje wolna od zabudowy strefa bezpieczeństwa o szerokości 10 m (granice w odległości 5 m od osi linii w obu kierunkach), stanowiąca proponowany obszar ograniczonego użytkowania;
 - 5) W strefach bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje zakaz wprowadzania dolesień;
 - 6) Obowiązuje strefa ochronna podstawowa od gazociągów wysokiego ciśnienia DN 65, PN 6,3 MPa i DN 100 PN 6,3 MPa o szerokości 30 m (w odległości 15 m od gazociągu);
 - 7) Strefa ochronna podstawowa od gazociągów w/c stanowi obszar, w granicach którego operator sieci uprawniony jest do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu;
 - 8) W granicach strefy ochronnej podstawowej od gazociągu w/c ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu oraz przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 2 m od osi gazociągu,
 - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - e) możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu;
 - 9) Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu lokalizacji obiektów w granicach stref ochronnych gazociągu, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
 - 10) W przypadku realizacji inwestycji na gruntach zdrenowanych wprowadza się obowiązek przebudowy systemu drenarskiego (po stosownych uzgodnieniach z właściwym organem ds. melioracji);
 - 11) Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno-melioracyjnymi, wymagają uzyskania zgody ich właścicieli;
 - 12) W związku z możliwością zwiększenia odpływu powierzchniowego wód opadowych związanego ze zmianą sposobu zagospodarowania, należy przewidzieć konieczność przeprowadzenia analizy przepustowości rowów melioracyjnych.
 - 13) Na etapie realizacji oraz modernizacji dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych, w szczególnie uzasadnionych przypadkach związanych z wystąpieniem przeszkód terenowych, za zgodą zarządcy drogi, dopuszcza się przesunięcie linii rozgraniczających terenów komunikacji drogowej maksymalnie o 5 m, z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających ustalonych w § 5 niniejszej uchwały;
 - 14) Szerokości dróg, ulic i ciągów pieszo – jezdnych w liniach rozgraniczających nie mogą być mniejsze niż wynika to z ustaleń planu oraz aktualnego podziału ewidencyjnego;
 - 15) W oznaczonej na rysunku planu strefie uciążliwości planowanej drogi klasy „S” – ekspresowej, wolnej od zabudowy mieszkaniowej (granice strefy w odległości 200 m od linii rozgraniczającej teren RP/KS), wyklucza się lokalizację wszelkiej zabudowy;
 - 16) Dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących położonych w obrębie obszarów zainwestowanych obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) min. 14,0 m od osi jezdni ulic klasy „Z” – zbiorczych,
 - b) min. 10,0 m od osi jezdni ulic klasy „L” – lokalnych,
 - c) min. 9,0 m od osi jezdni ulic klasy „D” – dojazdowych,
ale nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczających tereny komunikacji;
 - 17) Dla nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących położonych w obrębie obszarów nie zainwestowanych (otwartych) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - a) min. 23,5 m od osi jezdni dróg klasy „Z” – zbiorczych.
 - b) min. 18,5 m od osi jezdni dróg klasy „L” – lokalnych i klasy „D” - dojazdowych;
 - 18) Nie określone na rysunku planu dojazdy do pól, dojazdy gospodarcze oraz dojazd do działek powstałych w wyniku podziału, stanowiące drogi wewnętrzne, mogą być przekształcone w komunikację publiczną;

- 19) Za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg i ulic towarzyszących obiektów inżynierskich, chodników i ścieżek rowerowych lub ścieżek pieszko-rowerowych oraz niezbędnych urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu;
- 20) W obrębie skrzyżowań dróg i ulic, obowiązują narożne ścięcia linii rozgraniczających (trójkąty widoczności) o wymiarach:
 - a) 10 m x 10 m – na skrzyżowaniach z drogami i ulicami klasy „Z”;
 - b) 5 m x 5 m – na skrzyżowaniach z drogami i ulicami klasy „L” i „D”;
- 21) Inwestor winien zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych na terenie własnym;
- 22) Za zgodne z planem uznaje się zarurowanie oraz przekształcenie w kanalizację deszczową rowów znajdujących się w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszko-jezdnych (po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia od zarządcy cieku);
- 23) Za zgodną z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg, ulic i ciągów pieszko - jezdnych sieci uzbrojenia technicznego;
- 24) Za zgodne z planem uznaje się przesunięcie (maksymalnie o 10,0 m) linii rozgraniczającej pomiędzy terenami zainwestowania wsi (MN) a terenami gruntów rolnych (RP) wyłącznie w wyjątkowych wypadkach uzasadnionych koniecznością lokalizacji obiektu budowlanego, którego rozmiary uzasadniają taką potrzebę;
- 25) Za zgodne z planem uznaje się prowadzenie działalności w zakresie agroturystyki na terenach zabudowy związanych z działalnością rolniczą (z wyłączeniem terenów RP 2);
- 26) Za zgodne z planem uznaje się zalesienie gruntów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem RP;
- 27) Za zgodne z planem uznaje się przeznaczenie gruntów rolnych dla celów związanych z prowadzeniem produkcji rybackiej.

§ 4

Przeznaczenie terenów, lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) lokalizację zabudowy zagrodowej z wykluczeniem lokalizacji nowych obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 4 DJP,
 - c) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej wraz z istniejącymi obiektami hodowlanymi;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do dwóch mieszkań w jednym budynku,
 - c) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację usług nieuciążliwych,
 - e) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) nowa zabudowa powinna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi,
 - b) dachy dwu- lub czterospadowe kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy,
 - c) wysokość nowych budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki, na działkach z usługami dopuszcza się 40%.
 - 5) Zasady i warunki podziału na działki budowlane: przy wydzielaniu nowych działek budowlanych docelowa powierzchnia działki mieszkaniowej powstałej na skutek podziału = min. 900 m².
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **USR**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi sportu i rekreacji**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) wykorzystywanie terenów do celów sportu i rekreacji,
 - b) lokalizację urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących tymczasowych obiektów usługowych i pomocniczych,
 - b) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenów: wysokość obiektów maksymalnie 1 kondygnacja, jednak nie więcej niż 6 m.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi publiczne**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:
 - a) lokalizację obiektów związanych z usługami: oświaty, wychowania, zdrowia, kultury, administracji, łączności i innych usług publicznych;
 - b) lokalizację obiektów związanych z usługami handlu i gastronomii;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
 - a) architektura obiektów winna nawiązywać skalą i charakterem do historycznej zabudowy oraz otaczającego krajobrazu,
 - b) dachy dwu- lub czterospadowe kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy,
 - c) wysokość nowych budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK 1**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi kultury**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów sakralnych;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto: lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenów: działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK 2**, dla którego obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **usługi kultury**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów usługowych o charakterze kulturowym np.: świetlicy, biblioteki itp;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację innych obiektów usług publicznych,
 - b) lokalizację funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację usług gastronomii,
 - d) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenów:
 - a) architektura obiektów pomocniczych winna nawiązywać skalą i charakterem do historycznej zabudowy oraz otaczającego krajobrazu,
 - b) wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **U/P**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenu: **aktywność gospodarcza z wykluczeniem inwestycji uciążliwych**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację obiektów działalności gospodarczej o charakterze usługowym;
- 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów produkcyjnych z wykluczeniem inwestycji uciążliwych,
 - b) lokalizację towarzyszącej funkcji mieszkaniowej,
 - c) lokalizację towarzyszących obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - d) lokalizację komunikacji wewnętrznej;
- 4) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) wysokość obiektów usługowych maksymalnie 10 m,
 - b) dachy dwu- lub czterospadowe kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, dopuszcza się mansardy,
 - c) wysokość budynków maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (w tym jedna jako poddasze użytkowe), jednak nie więcej niż 10 m liczone od naturalnej powierzchni gruntu do kalenicy dachu,
 - d) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) Funkcja wiodąca terenów: **urządzenia infrastruktury technicznej związane z zaopatrzeniem w energię elektryczną**;
- 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się:

- a) lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną,
 - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **cmentarz**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: lokalizację cmentarza;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację towarzyszących obiektów sakralnych i pomocniczych;
 - b) lokalizację urządzeń sanitarnych,
 - c) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: architektura obiektów towarzyszących winna nawiązywać formą i gabarytami do historycznej zabudowy wsi.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji zabudowy zagrodowej, obiektów hodowlanych oraz innych obiektów związanych z produkcją rolniczą;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
 - b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem zabudowy zagrodowej;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów hodowlanych,
 - b) lokalizację niezbędnych dróg i dojazdów do pól oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) lokalizację urządzeń melioracyjnych oraz innych urządzeń mających na celu skuteczne odprowadzenie wód opadowych,
 - d) lokalizację obiektów pomocniczych oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - e) lokalizację obiektów związanych z oczyszczaniem ścieków.
1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RP/KS**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenu: **grunty rolne – rezerwa terenu dla potrzeb realizacji planowanej drogi klasy „S” - ekspresowej**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: wykorzystywanie terenu do celów związanych z produkcją rolniczą z wykluczeniem lokalizacji wszelkiej zabudowy;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
 - 4) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość pasa terenu przeznaczonego na rezerwę - 70 m.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, dla których obowiązują następujące ustalenia szczegółowe:
- 1) Funkcja wiodąca terenów: **wody otwarte stojące**;
 - 2) Za zgodne z funkcją wiodącą terenu uznaje się: zachowanie istniejącego zbiornika wodnego;
 - 3) Za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) wykorzystywanie terenu do celów rekreacyjnych,
 - b) lokalizację urządzeń służących regulacji cieków oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową,
 - c) w przypadku wykorzystywania terenu do celów rekreacyjnych należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych.

§ 5

Przeznaczenie oraz zasady i standardy urządzania terenów komunikacji

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga kl. „Z” – zbiorcza (poza obszarami zainwestowanymi)**;
 - 2) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 20 m,
 - b) szerokość jezdni zgodnie z obowiązującym przepisem,
 - c) przejście przez drogę ekspresową - bezkolizyjne.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – ulica kl. „Z” – zbiorcza (w obszarach zainwestowanych)**;
 - 2) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 20 m,
 - b) szerokość jezdni zgodnie z obowiązującym przepisem,
 - c) obowiązuje lokalizacja co najmniej jednostronnego chodnika.
3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KL 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga kl. „L” – lokalna (poza obszarami zainwestowanymi)**;
 - 2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 15 m.
4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KL 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – ulica kl. „L” – lokalna (w obszarach zainwestowanych)**;
 - 2) Zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 12 m,
 - b) zaleca się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika.
5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD 1**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – droga kl. „D” dojazdowa (poza obszarami zainwestowanymi)**;
 - 2) Zasady i standardy urządzania terenów: szerokość drogi w liniach rozgraniczających min. 12 m.
6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD 2**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **publiczna komunikacja drogowa – ulica kl. „D” dojazdowa (w obszarach zainwestowanych)**;
 - 2) Zasady i standardy urządzania terenów:
 - a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających min. 10 m,
 - b) zaleca się lokalizację co najmniej jednostronnego chodnika.
7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**, dla których obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Funkcja wiodąca terenu: **komunikacja drogowa – ciąg pieszo-jezdny**;
 - 2) Zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągów w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5 m.

§ 6

Tymczasowe sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów

Dla terenów objętych planem ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenów, zgodny z dotychczasowym.

§ 7

Tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych

Za tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych uznaje się:

- 1) Tereny usług sportu i rekreacji - oznaczone na rysunku planu symbolem USR;
- 2) Tereny usług publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 3) Tereny urządzeń infrastruktury technicznej - oznaczone na rysunku planu symbolem EE;
- 4) Tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku planu symbolem ZC;

- 5) Tereny gruntów rolnych – rezerwa dla potrzeb realizacji planowanej drogi klasy „S” – ekspresowej wraz z urządzeniami obsługi ruchu podróźnych - oznaczone na rysunku planu symbolem RP/KS;
- 6) Tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolami: KZ, KL i KD.

§ 8

Obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej, rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz przekształceń obszarów zdegradowanych

1. W obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
2. W obszarze objętym planem nie występują obszary zdegradowane wymagające przekształceń oraz obszary wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy lub infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 9

1. W terenach przeznaczonych pod inwestycje zaleca się uzbrojenie działek poprzedzające realizację zabudowy.
2. Zaleca się, aby sieci uzbrojenia podziemnego zostały zaprojektowane kompleksowo i przebiegały w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej, po uzyskaniu zgody zarządzającego drogą.
3. Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów, i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów komunikacji, mogą być realizowane w granicach terenów usług publicznych oraz w granicach w własności prywatnych za zgodą ich właścicieli.
4. Zaopatrzenie w wodę z wodociągu zbiorowego, do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie z ujęć indywidualnych. Dla potrzeb związanych z aktywnością gospodarczą dopuszcza się nowe ujęcia indywidualne.
5. Energia elektryczna zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.
6. W przypadku zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dla zasilania obiektów, stacje transformatorowe należy lokalizować na terenach własnych inwestorów.
7. Docelowo zaleca się skablowanie i przełożenie na tereny położone w liniach rozgraniczających komunikacji istniejących napowietrznych linii energetycznych, biegnących przez obszary zainwestowane.
8. W przypadku kolizji istniejących linii napowietrznych z planowaną zabudową należy zaprojektować ich przebudowę na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
9. Ogrzewanie paliwem ekologicznym – zaleca się gaz, dopuszcza się olej opałowy, energię elektryczną i inne.
10. Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych i poprodukcyjnych, poprzez gromadzenie odpadów w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko odpadów komunalnych.
11. Gospodarkę odpadami niebezpiecznymi należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
12. Odprowadzenie wód opadowych: do studni chłonnej na własnej działce, poprzez wykorzystanie istniejących rowów odwadniających lub poprzez rozrowadzenie drenażem.
13. Dopuszcza się uzbrojenie terenu przez inwestorów we własnym zakresie.

§ 10

Tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków

1. Dla całego terenu w granicach opracowania docelowo przewiduje się system odprowadzenia ścieków do zbiorczej kanalizacji zakończonej oczyszczalnią ścieków.
2. Do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe i wywóz nieczystości do oczyszczalni ścieków.
3. Dopuszcza się indywidualne oraz grupowe, wysokosprawne oczyszczalnie ścieków.

ROZDZIAŁ IV

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA

§ 11

Szczególne warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

1. Wszelkie uciążliwości związane z działalnością usługową lub przemysłową oraz związane z dopuszczeniem działalności usługowej w budynkach mieszkalnych, nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej i granicy działek, na których są zlokalizowane.
2. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych oraz gleby nieoczyszczonych ścieków bytowych.

3. Wyklucza się zanieczyszczanie rowów, wód podziemnych i gleby substancjami powstającymi w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
4. Ścieki przemysłowe i technologiczne o przekroczonych dopuszczalnych wartościach zanieczyszczeń przed ich wprowadzeniem do kanalizacji muszą być podczyszczone na urządzeniach własnych inwestorów i na jego własnym terenie.
5. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.
6. Podbudowę nawierzchni planowanej drogi kl. „S” należy uszczelnić oraz zapewnić zorganizowany sposób odprowadzenia wód opadowych z tej nawierzchni z uwzględnieniem obowiązku neutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych przed odprowadzaniem tych wód do odbiornika.
7. Rozwiązania techniczne i technologiczne w terenach U/P winny zapewniać nieprzekraczanie standardów emisyjnych poza granice terenów istniejących lub planowanych inwestycji.
8. W strefie uciążliwości planowanej drogi klasy „S” zaleca się nielocalizowanie upraw roślin przeznaczonych do bezpośredniego spożycia.
9. Lokalizację masztów telefonii bezprzewodowej dopuszcza się wyłącznie w terenach RP 1 i RP 2, poza granicami obszaru chronionego krajobrazu, w odległości nie mniejszej niż 200 m od granicy terenów MN.
10. Określone na rysunku planu strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych 400 kV i 110 kV stanowią proponowany obszar ograniczonego użytkowania, w granicach którego w terenach inwestycyjnych (MN, USR) obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wyklucza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi przez dłuższy czas niż 8 godzin,
 - 2) po uzgodnieniu z właścicielem przedmiotowej linii dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą i innych budynków pomocniczych, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godz., przy spełnieniu wszystkich wymagań wynikających z przepisów szczególnych oraz norm.
11. Na rysunku planu oznaczono obszary i obiekty cenne przyrodniczo:
 - 1) orientacyjną lokalizację drzew pomnikowych,
 - 2) orientacyjną lokalizację stanowisk zwierząt chronionych.
12. Ustala się bezwzględną ochronę: stanowisk zwierząt chronionych oraz drzew pomnikowych na obszarze ich występowania.
13. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 150 m od cmentarza obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji studni,
 - 2) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz usług związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów spożywczych do czasu podłączenia inwestycji do sieci wodociągowej.
14. W granicach oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej 50 m od czynnego cmentarza wyklucza się lokalizację budynków mieszkalnych, zakładów żywienia zbiorowego oraz usług związanych z produkcją i magazynowaniem artykułów spożywczych.

§ 12

Szczególne zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego

1. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej:
 - 1) Strefę „B” ochrony konserwatorskiej;
 - 2) Strefę „OW” obserwacji archeologicznej;
2. W określonej na rysunku planu strefie „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej;
 - 2) Nowe inwestycje a także podziały nieruchomości należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.
3. W określonej na rysunku planu strefie „OW” obserwacji archeologicznej, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w zakresie prac ziemnych;
 - 2) Obowiązuje wymóg zapewnienia stałego inwestorskiego nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych wykonywanego przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora i za zezwoleniem konserwatorskim Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe. Szczegółowy tryb postępowania określi Dolnośląski Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgodnienia projektu.

4. Na rysunku planu oznaczono lokalizację poniższych stanowisk archeologicznych:
 - 1) 4 – stan. nr 4/1/78-29 AZP,
 - 2) 5 – stan. nr 5/2/78-29 AZP,
 - 3) 6 – stan. nr 6/6/78-29 AZP,
5. W obrębie stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na obszarze stanowisk archeologicznych i w bezpośrednim ich sąsiedztwie należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zaś ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych za zezwoleniem konserwatorskim na prace archeologiczne i wykopaliskowe Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Powyższe zezwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę;
 - 2) Inwestor finansuje ratownicze badania archeologiczne;
 - 3) Obszary stanowisk archeologicznych wyłącza się spod zalesienia;
 - 4) Zalesianie obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych wymaga wcześniejszego uzgodnienia ich granic z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Dla pozostałego obszaru (nieobjętego strefą „OW” ochrony konserwatorskiej - obserwacji archeologicznej i bez rozpoznanych w ramach AZP stanowisk archeologicznych), obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-mio dniowym wyprzedzeniem, celem zorganizowania inspekcji prowadzonych prac.
 - 2) W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych zostaną podjęte ratownicze badania wykopaliskowe.
7. Na obszarze objętym planem występują obiekty wpisane do wykazu zabytków architektury i budownictwa:
 - 1) Kościół filialny,
 - 2) Dom mieszkalny, była szkoła podstawowa,
 - 3) Domy mieszkalne nr: 11 – 12, 13, 19, 22, 54, 59,
 - 4) Dom mieszkalny nr: 63,
 - 5) Domy mieszkalne nr: 64, 66,
 - 6) Budynek gospodarczy nr 66,
 - 7) Domy mieszkalne nr: 69, 70, 72-72a.
8. Wszelkie prace modernizacyjne związane z przebudową, rozbudową, nadbudową i remontem budynków, wpisanych do wykazu zabytków architektury i budownictwa należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13

Ustala się stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 14

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Długołęka.

§ 15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.